

<<商业地产前期开发>>

图书基本信息

书名：<<商业地产前期开发>>

13位ISBN编号：9787122165435

10位ISBN编号：7122165434

出版时间：2013-5

出版时间：化学工业出版社

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## &lt;&lt;商业地产前期开发&gt;&gt;

## 前言

一波紧似一波的房地产调控，使得房地产开发公司不得不调整战略，从住宅市场挤出来的过剩流动性总是要寻找新的出口，一直游离在调控政策之外的商业地产，无疑是一个好的方向。

比如旅游地产、购物中心、商业街、物流园区等商业项目，这些又都与国家鼓励大力发展服务业、旅游业有密切的关系。

现今各大龙头房企纷纷剑指商业地产就是最好的明证。

作为自主经营、自负盈亏的市场主体，选择操作何种业态是房企的天然权利，在住宅市场面临下行风险的当头，将商业地产作为企业避风港也是顺势而为之举。

商业地产的形式多样，主要包括购物中心、社区商业、物流园区、旅游地产、专业市场、写字楼等。商业地产规模大小不一，有大有小。

对于规模庞大的商业房地产，其经营多采用开发商整体开发，以收取租金为投资回报的模式；对于规模较小的商业房地产，尽管大多数项目依然采取租金回报的方式，但国内目前很多商业房地产中住宅、公寓、写字楼等项目的底层和各类商业街、商品市场则采用商铺出售、零散经营的模式。

另外，从可持续发展的角度来看，在商业地产开发的过程中，应该注重推广绿色低碳技术与建筑，贯穿规划、设计、施工、管理、消费全过程始终，最大限度地节约能源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。

绿色建筑是将可持续发展理念引入建筑领域的结果，将成为未来建筑的主导趋势。

基于此，我们在多年探索的基础上，策划、编撰出了一套适合商业地产从业人员、策划人员使用和借鉴的管理工具书：《商业地产新手快速入门》、《商业地产前期开发》、《商业地产选项全攻略》、《商业地产管理模式》。

《商业地产新手快速入门》主要由商业地产基础知识、商业地产项目分类、商业地产运作流程、商业地产运营模式四个部分组成。

《商业地产前期开发》主要包括商业地产市场调研、商业地产开发项目选择及可行性研究、商业地产投融资管理、土地使用权获取与行政审批、商业地产建筑规划设计、商业地产造价与预算管理、商业地产项目招投标、商业地产项目工程施工、商业地产项目验收与交付管理九个章节。

《商业地产选项全攻略》则由商业地产地块定位攻略、商业地产招商定位攻略、商业地产运营定位攻略三个部分组成。

《商业地产管理模式》由商业地产招商模式、商业地产营销推广、商业地产物业管理三个部分组成。此外，本套书附有大量实战工具、实战范本及经典案例，稍加修改便可运用于实际操作中，可以说是商业地产人士不可多得的一个职场助手。

本书由王高翔、付玮琼主编，在编写过程中，获得了许多商业地产策划机构、商业地产一线从业人员和朋友的帮助与支持，其中参与编写和提供资料的有靳玉良、刘建伟、刘海江、刘军、王生平、宁仁梅、李辉、李景吉、李景安、冯飞、杨冬琼、赵仁涛、赵建学、陈运花、匡五寿、张一文、张众宽、郭华伟、胡昊文、雷蕾、彭塞峡、孟照友、江美亮、滕宝红，最后全书由王高翔、付玮琼、匡仲潇统稿、审核完成，在此对他们一并表示感谢！

由于作者水平所限，不足之处请读者指正。

## <<商业地产前期开发>>

### 内容概要

《商业地产前期开发》主要包括商业地产市场调研、商业地产开发项目选择及可行性研究、商业地产投融资管理、土地使用权获取与行政审批、商业地产建筑规划设计、商业地产造价与预算管理、商业地产项目招投标、商业地产项目工程施工、商业地产项目验收与交付管理九部分内容。

书中提供了大量实用表格、规范、工具，可以适当修改后运用。

同时，书中提供了经典案例，供相关人员管理、培训、策划时借鉴。

《商业地产前期开发》可供商业地产从业人员及策划、管理人员使用和借鉴，也可供有志于从事商业地产的人士参考。

## <<商业地产前期开发>>

### 作者简介

王高翔，国内知名商业地产顾问公司总监。

具有多年房地产从业工作经历，10余年商业地产策划招商经验，在中信地产工作10余年，参与了深圳乃至华南首家大型购物中心——深圳中信城市广场主力店招商及开业以来的各种大型推广活动；在湖南长沙主持长沙中信城市广场的前期策划、全面招商及商铺销售工作；从事商业顾问工作以来主持参与国内多个项目的策划招商工作。

主编《商业地产项目策划》、《商业地产招商营运》等较有影响的专业畅销书籍。

付玮琼，经济管理专业博士。

多年来从事物流与供应链管理、连锁经营管理、商品学等方向的研究，2011年获全国优秀教师。

主讲《物流配送管理》、《连锁经营管理》、《国际货物与通关》、《商品学》等本科及研究生课程

。在相关领域发表学术论文6篇，其中EI检索5篇，1STP检索2篇，多篇获全国教育改革优秀教学论文大赛一等奖。

主持教研教改课题3项，参与国家自然科学基金、省部级科研项目5项。

编写超市经营管理系列丛书7部、物流管理系列丛书多部，其中2部被列为国家级规划教材。

参与“黑龙江省冷链物流规划”、“奥特莱斯城商业体项目”、“龙运物流园区规划”等多项政府规划课题研究。

## &lt;&lt;商业地产前期开发&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章商业地产市场调研1 第一节市场宏观环境分析2 项目一：政治环境调查分析2 项目二：经济环境调查分析3 实战范例××项目经济环境分析5 项目三：文化环境调查分析7 实战范例消费者背景资料8 第二节商业地产市场调查10 项目一：区域商业地产市场调查10 实战范例商业地产价格统计调查方案12 项目二：调查资料的采集及上报13 实战范例××市××年度商业地产市场统计简报14 实战范例经营者问卷调查表17 实战范例市场客户调查问卷18 项目三：消费者行为调研分析19 实战范例消费者问卷调查表20 项目四：市场需求容量21 项目五：竞争对手调研分析22 实操工具竞争对手业务模式调查表22 实操工具竞争对手竞争策略调查表23 实操工具竞争对手经营状况调查表24 实战范例××购物中心竞争对手分析25 实战范例××城市广场部分百货业态分析27 第三节项目地块状况分析29 项目一：项目地块基本状况评估29 实战范例××项目地块分析评估30 项目二：项目地区气候调查34 项目三：项目交通状况调查34 实操工具地块与城市节点的出行便利性分析表34 实操工具经过本地块巴士服务强度分析表35 实操工具地块周边交通情况分析表35 实操工具地块内市政路情况分析表35 项目四：周边配套调查35 第二章商业地产开发项目选择及可行性研究37 第一节商业地产开发项目选择38 第一项：开发城市选择38 第二项：开发地段选择39 第三项：开发模式选择41 第四项：开发管理模式选择42 第五项：产品模式选择45 第六项：融资方案选择45 相关知识：常用融资方式46 第二节商业地产开发项目可行性研究48 第一项：可行性研究事项48 第二项：可行性研究报告的内容48 第三项：可行性研究报告范例51 实战范例××写字楼可行性研究报告51 实战范例××商业街可行性研究报告64 第三章商业地产投融资管理69 第一节商业地产投资管理70 项目一：房地产投资概述70 项目二：房地产投资的类型70 项目三：投资决策分析72 项目四：商业地产投资风险的类型73 项目五：商业地产投资风险管理的对策74 项目六：项目投资管理报告75 实战范例项目投资环境分析报告76 实战范例项目经济评价分析报告76 实战范例××建材广场投资可行性报告77 第二节商业地产融资管理80 项目一：上市融资81 项目二：投资基金81 项目三：信托融资81 项目四：融资测算85 项目五：项目融资管理策划85 实战范例融资策划委托合同85 第四章土地使用权获取与行政审批89 第一节土地使用权获取90 知识一：房地产开发用地的取得概述90 知识二：房地产开发用地的类型91 知识三：商业地产开发用地的取得方式92 实战范例商业地产项目用地投标书95 实战范例商业地产项目用地投标管理办法97 实战范例国有土地使用权出让合同100 实战范例国有土地使用权转让合同105 实战范例国有土地使用权租赁合同107 知识四：取得增量国有土地使用权的费用110 知识五：开发建设中的城市房屋拆迁110 实战范例房屋拆迁补偿安置协议书111 知识六：获得项目地块前落实事项115 第二节商业地产土地行政审批管理117 知识一：设定行政审批的法律依据117 知识二：申请要件117 知识三：相关申请表格及申请书120 实战范例国有土地（处置、登记）申请书120 实战范例××市国有土地登记法人代表身份证明书及法人委托书121 实战范例国有土地使用权申请书122 知识四：行政审批程序123 第五章商业地产建筑规划设计125 第一节出入口空间规划设计126 事项一：出入口位置的设置126 事项二：出入口的空间形式126 事项三：无障碍设计127 第二节动线规划设计128 事项一：联系外部动线128 事项二：员工动线130 事项三：水平动线130 事项四：垂直动线131 第三节建筑外立面规划设计132 事项一：外立面的形状133 事项二：外立面的色彩133 事项三：影响外立面的因素134 事项四：建筑外立面的发展趋势135 第四节环境规划与设计135 事项一：采光135 事项二：照明136 事项三：景观137 事项四：通风138 事项五：吊顶138 第五节工程结构设计139 事项一：建筑结构形式139 事项二：标准层面积及平面布局140 事项三：开间进深及柱网尺寸141 事项四：公共走道宽度141 事项五：公共电梯厅尺度141 第六节消防设计141 事项一：安全出口141 事项二：防火墙142 事项三：楼梯间142 事项四：疏散楼梯143 事项五：消防电梯144 事项六：防火门和防火卷帘144 事项七：消火栓145 第七节商业氛围设计146 事项一：室内装修设计146 事项二：广告位设计146 事项三：景观设计147 事项四：公共服务设施设计147 第八节节能减排设计148 事项一：建筑节能减排的定义148 事项二：能源消耗的主要表现148 事项三：建筑节能减碳潜力巨大148 事项四：公共建筑节能标准149 事项五：节能减排的具体应用措施149 第六章商业地产造价与预算管理153 第一节建筑工程造价构成154 知识一：直接工程费154 知识二：间接费的构成及计算160 知识三：利润和税金的构成及计算161 第二节商业地产预算管理162 知识一：预算的概念与意义162 知识二：预算管理的原理与作用163 知识三：全面预算管理163 知识四：全面预算管理的状况与特点164 知识五：项目工程预算管理165 实

## &lt;&lt;商业地产前期开发&gt;&gt;

战范例工程量清单计价166 第七章商业地产项目招投标173 第一节开发项目招投标概述174 知识一：工程项目招标投标的概念174 知识二：招标的四大特征174 知识三：招投标的作用175 知识四：项目招标方式175 第二节商业地产开发项目招投标工具178 工具一：商业地产开发项目招投标流程178 工具二：商业地产开发项目招投标制度181 实战范例××地产公司工程项目招投标管理制度182 实战范例××公司招投标管理制度183 工具三：商业地产开发项目招投标表单192 实操工具项目招标计划事项192 实操工具项目立项审批表196 实操工具供应商推荐审批表197 实操工具新增供应商入库资格审批表197 实操工具工程开标情况记录表198 实操工具中标通知书审批表199 实操工具建设工程中标通知书200 工具四：商业地产开发项目招投标文件200 实战范例商业地产开发项目咨询服务招标公告200 实战范例投标邀请函201 实战范例投标确认函202 第八章商业地产项目工程施工203 第一节项目工程安全与环境管理204 知识一：工程项目安全与环境管理的目的204 知识二：工程项目安全管理职责204 知识三：建立安全生产例会制度206 知识四：项目各方的安全责任206 知识五：做好施工安全检查208 实战范例施工现场安全专项检查项目208 实战范例项目施工现场安全检查报告212 知识六：工程项目安全事故预防处理213 知识七：施工现场环境保护214 第二节项目工程质量管理216 要点一：招标选择监理单位216 要点二：工程质量管理策划方案216 实战范例工程质量管理策划方案大纲217 要点三：编制项目公司工程质量管理规定218 实战范例实行工程质量和安全现场检查及通报制度的规定219 实战范例工程质量和安全检查考核办法221 要点四：重点监管部位的质量监管计划222 实操工具年度重点部位质量监管计划222 要点五：编制质量安全月报223 实操工具××月工程质量管理月报223 实操工具××月工程安全管理月报224 要点六：危险性较大工程的质量监管计划224 相关知识：危险性较大工程225 实操工具××工程安全专项施工方案专家论证意见书226 第九章商业地产项目验收与交付管理227 第一节项目竣工验收管理228 要点一：区分验收相关概念228 要点二：明确相关部门职责228 要点三：保证分部、分项工程符合验收条件229 要点四：基础工程验收229 要点五：隐蔽工程验收230 要点六：主体结构验收230 要点七：规划验收230 实战范例项目竣工验收计划231 要点八：单项（专项）工程验收指引233 要点九：配套设施验收234 要点十：档案资料收集及验收移交235 要点十一：工程竣工验收235 实操工具竣工验收资料准备清单236 要点十二：撰写竣工验收报告245 实操工具工程竣工验收报告245 第二节项目交付使用管理248 实操工具场地移交验收清单（百货业态）248 实操工具场地移交验收清单（影城业态）251 实操工具场地移交验收清单（健身业态）253 实操工具场地移交验收清单（电器商城业态）255 实操工具场地移交验收清单（超市业态）257 实操工具场地移交验收清单（KTV业态）261 实操工具场地移交验收清单（电玩业态）263

## <<商业地产前期开发>>

### 章节摘录

版权页：插图：2.2.1 工程类（含设计）：按单项标底估算价值在100万元（含100万元）以上的，应有五家及五家以上具备承担招标项目能力的单位；按单项标底估算价值在30万~100万元的，应有四家及四家以上具备承担招标项目能力的单位；按单项标底估算价值在10万~30万元的，应有三家及三家以上具备承担招标项目能力的单位。

2.2.2 印刷类：单批次印刷预算费用在10万元以上的，应有四家及四家以上具备承担招标项目能力的单位；单批次印刷预算费用在0.5万~10万元的，应有三家及三家以上具备承担招标项目能力的单位。

2.2.3 制作类：单批次制作预算费用在10万元以上的，应有四家及四家以上具备承担招标项目能力的单位；单批次制作预算费用在1万~10万元的，按简易招标流程实施，应有三家及三家以上具备承担招标项目能力的单位。

2.2.4 其他类：预算费用在10万元以上的，应有四家及四家以上具备承担招标项目能力的单位；预算费用在5万~10万元的，应有三家及三家以上具备承担招标项目能力的单位。

2.2.5 特殊情况：合作单位数量不够上述标准的，在招标实施前必须报总经理批示并同意后，方可按简易招标流程实施或直接定标。

2.3 不适用招标的范围。

2.3.1 工程类。

垄断性行业合作单位的确定、经总经理批示不进行招标的项目以及工程类10万元以下的（总经理批示需简易招投标的除外），由工程部或品质研发中心和招投标部共同确定单位及费用报业务主管部门的分管领导确认后按公司相关流程进行合同审批。

2.3.2 印刷类。

单批次印刷预算费用在0.5万元以下的，由各业务主办部门自行确定单位及费用报其分管领导审核确认后（招投标部仅复核其费用）按公司相关流程进行合同审批。

2.3.3 制作类。

单批次制作预算费用在1万元以下的，由各业务主办部门自行确定单位及费用报其分管领导审核确认后（招投标部仅复核其费用）按公司相关流程进行合同审批。

2.3.4 其他类。

预算费用在5万元以下的，由各业务主办部门自行确定单位及费用报其分管领导审核确认后按公司相关流程进行合同审批。

3 招投标的基本规定 3.1 主体建安工程施工招标规定为委托招标。

## <<商业地产前期开发>>

### 编辑推荐

《商业地产前期开发》可供商业地产从业人员及策划、管理人员使用和借鉴，也可供有志于从事商业地产的人士参考。



<<商业地产前期开发>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>